
Datum: 16.07.2002
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 21. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 21 W 1/02
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2002:0716.21W1.02.00

Vorinstanz: Landgericht Essen, 9 O 358/00

Tenor:

Der angefochtene Beschluss wird abgeändert.

Der Streitwert wird für die Zeit bis zum 28.06.2001 auf 279.899,22 DM (= 143.110,20 Euro) festgesetzt.

Gründe	1
I.	2
Mit notariellem Kaufvertrag vom 09.02.1996 erwarben die Kläger von der Beklagten eine Eigentumswohnung mit Garage, für die sie letztendlich einen Kaufpreis von 266.500,00 DM zu zahlen hatten.	3
Mit ihrer Klage haben sie die Auflassung des verkauften Wohnungseigentums verlangt.	4
Die Beklagte hat Klageabweisung beantragt und Widerklage erhoben, mit der sie die Verurteilung der Kläger zur Zahlung eines Restkaufpreises in Höhe von 13.399,22 DM verlangt hat.	5
Die Kläger haben die Abweisung der Widerklage begehrt.	6
Nachdem die Beklagte die Auflassung erklärt hatte und die Eigentumsumschreibung erfolgt war, hat die Beklagte die Widerklage in der mündlichen Verhandlung vor dem Landgericht am 29.06.2001 zurückgenommen. Die Parteien haben den Rechtsstreit sodann in der	7

Hauptsache für erledigt erklärt.

Das Landgericht hat den Streitwert mit Beschluss vom 29.06.2002 für die Zeit bis zum 28.06.2001 auf 279.899,00 DM und für die Zeit ab dem 29.06.2001 auf bis zu 14.000,00 DM festgesetzt. Auf die hiergegen erhobene Beschwerde der Beklagten hat es mit Beschluss vom 11.09.2001 den Streitwert für die Zeit bis zum 28.06.2001 auf 26.798,44 DM, jeweils 13.399,22 DM für die Klage und die Widerklage, festgesetzt. Zur Begründung hat es ausgeführt, dass es in den Fällen, in denen die Auflassung nur wegen einer geringfügigen Gegenforderung verweigert werde, zur Vermeidung eines Prozesses mit unverhältnismäßigem Kostenrisiko sachgerecht sei, den Wert der Auflassungsklage nach dem Wert der bestrittenen Gegenforderung zu bemessen. 8

Gegen den Beschluss des Landgerichts vom 11.09.2001 hat der Bezirksrevisor bei dem Landgericht Essen Beschwerde mit dem Ziel eingelegt, dass der Streitwert für die Zeit bis zum 28.06.2001 erneut auf 279.899,00 DM festgesetzt wird. 9

II. 10

Die gemäß § 25 Abs. 2 GKG zulässige Beschwerde ist begründet. 11

Der Senat hat bereits mit Beschluss vom 18. November 1999 (21 W 8/99) entschieden, dass sich der Streitwert des Anspruches auf Auflassung eines Grundstücks gemäß § 6 ZPO nach dem Verkehrswert eines Grundstücks bemisst, und zwar auch dann, wenn die Auflassung nur wegen einer geringfügigen Gegenforderung verweigert wird. An dieser - herrschenden - Auffassung hält der Senat fest. 12

Die Gegenauffassung (u.a. Zöller-Herget, ZPO, 23. Aufl., § 3 Rz 16 Stichwort "Auflassung"; Schneider MDR 1984, 266; Lappe in MünchKomm-ZPO, § 6 Rz. 12; OLG Frankfurt, NJW-RR 1996, 636, 637; OLG Düsseldorf, OLGR 1993, 348), die auf eine wirtschaftliche Betrachtung abstellt, will den Streitwert der Auflassungsklage gemäß § 3 ZPO nach der noch streitigen Gegenforderung bemessen. 13

Zur Begründung führt sie an: Die herrschende Meinung ignoriere wirtschaftliche Gesichtspunkte und könne zu absurden Ergebnissen führen (Zöller-Herget, a.a.O.), sie stütze sich auf formalistische und vordergründige Argumente (OLG Frankfurt, a.a.O.). Die Anwendung des § 6 ZPO sei von seinem Wortlaut her nicht zwingend, die Bestimmung regle den Streit um den Besitz an einer Sache, während der Auflassungsanspruch nicht unmittelbar auf die Besitzverschaffung gerichtet sei. Die herrschende Meinung berücksichtige nicht, dass es bei einem Auflassungsverlangen um sehr unterschiedliche Interessen gehen könne, je nach dem aus welchem Grunde es noch nicht zur Erteilung der Auflassung gekommen sei. Das müsse das Kostenrecht berücksichtigen, was im übrigen auch in § 6 S. 2 ZPO zum Ausdruck komme. Es gehe nicht an, den Käufer eines noch aufzulassenden Grundstücks, der bis auf einen umstrittenen geringfügigen Restbetrag den gesamten Kaufpreis beglichen habe, ebenso wie denjenigen, der noch nichts gezahlt habe, mit den Prozesskosten aus dem vollen Preis zu belasten, wenn er schließlich die ihm vermeindlich zukommende Auflassung durchsetzen wolle. Folge man der herrschenden Meinung, schließe das Kostenrisiko bei geringfügigen Restforderungen die Durchsetzung des Auflassungsanspruches praktisch aus. Das könne eine in Höhe der streitigen Restforderung erhobene negative Feststellungsklage nicht ausgleichen (vgl. i.e. OLG Frankfurt, a.a.O.). 14

An der herrschenden Meinung (u.a. Schwerdtfeger in MünchKommZPO, 2. Aufl., § 3 Rz. 34; Hartmann, Kostengesetze, 31. Aufl., § 12 GKG, Anh. I (§ 6 ZPO) Stichwort "Auflassung"; 15

Stein-Jonas-Roth, ZPO-Kom., 1. Aufl., § 6 Rz. 25; OLG Celle, OLGR 1999, 200; OLG Nürnberg, MDR 1995, 966; OLG München, NJW-RR 1998, 142f) ist festzuhalten.

Der Streitwert der auf die Eigentumsverschaffung gerichteten Auflassungsklage ist gemäß § 6 ZPO nach dem Verkehrswert des Grundstücks zu bemessen. § 6 ZPO, der zwar ausdrücklich nur die Klagen erfasst, bei denen es um den Besitz einer Sache geht, ist bei dem Streit um das umfassendere Eigentum erst recht anzuwenden. 16

Die Gegenauffassung berücksichtigt den für die Streitwertbemessung entscheidenden Ausgangspunkt, das mit dem Klageantrag zum Ausdruck gebrachte Klagebegehren, nicht ausreichend. Bei einer Auflassungsklage richtet sich dieses auf die Übertragung des (gesamten) Grundeigentums, was es rechtfertigt, ihren Wert nach dem vollen Grundstückswert zu bemessen. Der Grundstückswert ist hier mangels anderer Anhaltspunkte mit dem Kaufpreis gleichzusetzen. 17

In Fällen wie dem vorliegenden, wo der Gegenanspruch, dessentwegen die Auflassung verweigert wird, nur einen geringeren Teil des Grundstückswertes erreicht, führt das nur scheinbar zu "absurden" Ergebnissen. Es ist allein Sache des Klägers, mit seinem Antrag den Umfang des Rechtsstreites zu bestimmen. Die Höhe des Streitwertes einer Klage kann nicht davon abhängig sein, ob und in welchem Umfang der Beklagte sich gegen den geltend gemachten Anspruch verteidigt. Auch der Wert einer bezifferten Zahlungsklage wird nicht danach bestimmt, in welchem Umfang der Beklagte Einwendungen gegen die geltend gemachte Forderung erhebt. Der Gegenauffassung kann daher nicht gefolgt werden, weil sie in Wirklichkeit den Streitwert nach dem (nicht maßgeblichen) Interesse des Beklagten, die streitige Gegenforderung zu erhalten, bemißt (OLG Celle, a.a.O.). 18

Im übrigen kann auch die Gegenmeinung zu "absurden" Ergebnissen führen, wenn sie den Streitwert der Auflassungsklage bei unbegründeter Verweigerung der Auflassung auf den vollen Grundstückswert, bei Entgegenhalten eines bezifferten geringwertigen Gegenanspruches hingegen auf den (geringen) Wert des Gegenanspruches festlegt (OLG Nürnberg, a.a.O.). 19

Wenn der Käufer eines Grundstücks in Fällen wie dem vorliegenden den Streitwert gering halten will, kann er sich für eine negative Feststellungsklage oder, wenn der Verkäufer seine titulierte Restkaufpreisforderung vollstrecken will, für eine Vollstreckungsgegenklage entscheiden. Damit kann er zwar sein eigentliches Ziel, die Auflassung, nicht erreichen. Das spricht aber nicht für die Gegenmeinung, es zeigt gerade, dass es bei der Klage auf Auflassung nicht nur um die Klärung eines Gegenanspruches, sondern darum geht, einen Titel zu erlangen, der die Auflassung unmittelbar sichert (OLG Nürnberg, a.a.O.). 20

Der Streitwert der Klage ist mithin mit dem vorliegend dem Kaufpreis entsprechenden Grundstückswert in Höhe von 266.500,00 DM zu bemessen. Hinzuzurechnen ist gemäß § 19 Abs. 1 Satz 1 und 3 GKG der Wert der Widerklage (13.399,22 DM), da Klage und Widerklage nicht denselben Gegenstand betreffen. Hieraus ergibt sich, dass der Streitwert bis zum 28.06.2001 insgesamt 279.899,22 DM = 143.110,20 Euro beträgt. 21